

PROMOTORAPYT S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018
Con el Informe de los Auditores Externos**

PROMOTORAPYT S.A.

CONTENIDO:

	Página
Opinión	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los Accionistas	8
Estados de flujos de efectivo por el método directo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:
PROMOTORAPYT S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **PROMOTORAPYT S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PROMOTORAPYT S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAS. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Énfasis

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 que se incluyen con fines comparativos no fueron sometidos al proceso de auditoría debido a que los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 no tenían requerimiento legal de acuerdo con el reglamento y los montos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

4. Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Como se demuestra en los estados financieros, la empresa ha incurrido en una pérdida al 31 de diciembre de 2018 en US\$ 230.973,80 debido a lo cual el patrimonio que presenta la compañía es un saldo neto negativo de US\$ -140.173,80, por otro lado, sus pasivos corrientes superan sus activos totales en US\$ 140.173,80. Lo cual indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Los planes desarrollados por la administración de la compañía para remediar estas situaciones se describen en la nota 12 a los estados financieros. Los estados financieros no presentan ajustes que pudieran surgir debido a esta incertidumbre. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

5. Otros informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

6. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso y control de información financiera.

7. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAS siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Informe de cumplimiento tributario ICT

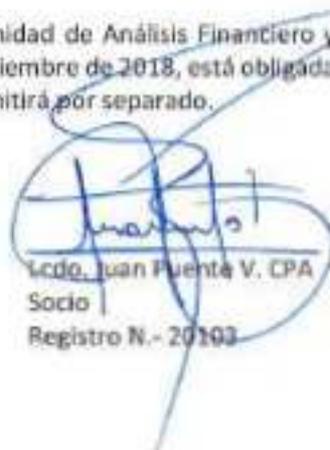
En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de la Empresa **PROMOTORAPYT S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

9. Informe sobre Procedimientos Acordados para la Revisión por parte del Auditor Externo de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE la compañía **PROMOTORAPYT S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, está obligada a presentar el informe requerido por la UAFE, este informe se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
SC-RNAE-0677
Quito - Ecuador
Septiembre 12, 2019


Lcdo. Juan Puentes V. CPA
Socio |
Registro N.- 20103

PROMOTORAPYT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

ACTIVO	Nota	Diciembre 31,	
		2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo		0,00	0,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	61.182,08	400,00
Activos por impuestos corrientes y otros pagos anticipados	5	10.568,96	0,00
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		<u>71.751,04</u>	<u>400,00</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>71.751,04</u>	<u>400,00</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiro bancario	6	181.941,82	0,00
Cuentas por pagar proveedores	7	16.518,34	0,00
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	8	6.465,63	0,00
Otras cuentas por pagar	9	6.999,05	0,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>211.924,84</u>	<u>0,00</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>211.924,84</u>	<u>0,00</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social	10	800,00	400,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	11	90.000,00	0,00
Resultado total integral		<u>-230.973,80</u>	<u>0,00</u>
SUMA EL PATRIMONIO NETO		<u>-140.173,80</u>	<u>400,00</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>71.751,04</u>	<u>400,00</u>


Camilo Torres V.
GERENTE GENERAL


Stalin Sasi
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORAPYT S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos operacionales	11.727,53	0,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	11.727,53	0,00
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de administración	108.313,04	0,00
Gastos financieros	1.843,22	0,00
	<u>-110.156,26</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	-98.428,73	0,00
OTROS INGRESOS	180,00	0,00
OTROS EGRESOS		0,00
Gastos no deducibles	132.725,07	0,00
	<u>-132.545,07</u>	<u>0,00</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	-230.973,80	0,00
PROVISIONES FINALES		
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la renta	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>-230.973,80</u>	<u>0,00</u>


Camilo Torres V.
GERENTE GENERAL


Stalio Sasi
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORAPYT S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Acciones Extras Capitalizaciones	Reservios Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
Diciembre 31, 2016	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
Resultados Integral del ejercicio 2017				0,00	0,00
Diciembre 31, 2017	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
Aumento de Capital	400,00		0,00	0,00	400,00
Acciones Extras Capitalizaciones		90.000,00			90.000,00
Resultados Integral del ejercicio 2018				-210.973,80	-210.973,80
Diciembre 31, 2018	800,00	90.000,00	0,00	-210.973,80	489.026,20


Camila Torres V.
GERENTE GENERAL


Stalin Sasi
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORAPYT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cuentas por cobrar	50.106,45	0,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-220.535,15	
Otros pagos por actividades de operación	-1.843,22	0,00
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>-272.271,92</u>	<u>0,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Derechos por cobrar largo plazo	890,00	
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>890,00</u>	<u>0,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	181.684,82	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones	50.000,00	
Efectos neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>231.684,82</u>	<u>0,00</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>


Camilo Torres V.
GERENTE GENERAL


Staliry Sasi
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORAPYT S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	-230.591,80	0,00
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Ajuste por depreciaciones y amortización	0,00	0,00
Ajuste por impuesto a la renta	0,00	0,00
Ajuste por participación empleados y trabajadores	0,00	0,00
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	-1.882,08	0,00
(Aumento) disminución de documentos por cobrar	-10.111,90	0,00
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	9.737,06	0,00
(Aumento) disminución de otras cuentas por pagar	16.518,34	0,00
(Aumento) disminución en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13.721,68	0,00
(Aumento) disminución de impuesto a la renta y participación empleados	0,00	0,00
EFECTIVO NETO PROVENIO (AJUSTADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-212.441,82	0,00


Camilo Torres V.
GERENTE GENERAL


Stalin Sasi
CONTADOR

PROMOTORAPYT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

PROMOTORAPYT CIA. LTDA., es una compañía constituida en el Ecuador el 15 de noviembre de 2016 como una Compañía de responsabilidad limitada. La Compañía tendrá por objeto dedicarse a las operaciones comprendidas dentro del nivel 2 del CIU: Actividades inmobiliarias; así como también podrá comprender las etapas o fases de producción de bienes / servicios, comercialización, almacenamiento, etc. El domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cien años a contarse desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el registro mercantil que fue en noviembre 15 de 2016.

Mediante escritura pública No. 20181701003P03444 del 14 de mayo de 2018, con fecha de inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 14 de mayo de 2018 se reforman los estatutos, aumento de capital y se cambia de razón social de **PROMOTORAPYT CIA. LTDA** por la de **PROMOTORAPYT S.A.**

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF para Pymes.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

3. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pymes.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación	Fecha de resolución
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Jul-08	may-15
Sección 2	Presentación de Estados Financieros	Jul-08	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Jul-08	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Jul-08	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Jul-08	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Jul-08	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Jul-08	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	Jul-08	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Evidencia Contable	Jul-08	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros	Jul-08	may-15
Sección 13	Inventarios	Jul-08	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	Jul-08	may-15
Sección 15	Inversiones en Regímenes Conjuntos	Jul-08	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	Jul-08	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Jul-08	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	Jul-08	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	Jul-08	may-15
Sección 20	Arrendamientos	Jul-08	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	Jul-08	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Jul-08	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Jul-08	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	Jul-08	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	Jul-08	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	Jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	Jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a los Ganancias	Jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	Jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	Jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocurridos después del período sobre el que se informa	Jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	Jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	Jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Jul-09	may-15

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa al 31 de diciembre del 2018 fue del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el tipo de transacción.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se originan por venta de departamentos y locales comerciales estos son reconocidos como ingresos una vez que se firma la escritura de compraventa.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cientes Nacionales	1.882,08	0,00
Cuentas Por cobrar Accionistas	0,00	400,00
Consortio Urbaniland	17.300,00	0,00
UrBancaz Cía Urle	41.000,00	0,00
Total clientes	<u>41.182,08</u>	<u>400,00</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Cuenta	Diciembre 31,	
	2018	2017
Anticipo IR retenido año corriente	416,80	0,00
Crédito Tributario	9.320,26	0,00
Anticipos a proveedores	<u>831,90</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>10.568,96</u>	<u>0,00</u>

6. SOBREGIRO BANCARIO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Banco Pichincha (Cuenta Corriente #2100172224)	181.684,82	0,00
Depósitos no identificados	<u>257,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>181.941,82</u>	<u>0,00</u>

7. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Proveedores nacionales	<u>16.518,34</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>16.518,34</u>	<u>0,00</u>

8. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de estas cuentas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Con la administración tributaria	1.529,99	0,00
IESS por pagar	2.395,92	0,00
Sueldo por pagar	1.343,07	0,00
Beneficios sociales por pagar	<u>1.196,65</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>6.465,63</u>	<u>0,00</u>

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está compuesto por:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Consortio TFB	<u>6.999,05</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>6.999,05</u>	<u>0,00</u>

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de PROMOTORAPYT S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de US\$ 800 y US \$ 400 dividido en ochocientas acciones de un dólar cada una. El detalle de los Accionistas al 31 de diciembre de 2018 y su participación en el capital social, es como sigue:

Accionistas	Capital Social	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Wilson Camilo Torres	760	760	95,00%
Diego Ernesto Pabon Diaz	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>5,00%</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00%</u>

11. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante el acta de junta celebrada el 28 de diciembre de 2018, se aprobó a los accionistas que realicen un aporte a futuras capitalizaciones por un monto de US\$ 90.000,00 para que sea trasladado a la empresa para efectos del balance 2018.

12. EMPRESA EN MARCHA

A continuación, se resumen los planes de la gerencia para superar el problema de empresa en marcha:

La gerencia de PROMOTORAPYT S.A. ha decidido que se amortizará la pérdida generada en el año 2018 con el ingreso de las comisiones de las ventas de las casas y ventas de membresías en el CLUB e inyección de capital por parte de los accionistas dentro de los cinco años posteriores. El detalle del proyecto, de los ingresos por ventas de membresías y de aportes de accionistas se resumen a continuación:

CONJUNTO HABITACIONAL VALLERMOSE II

PROMOTORAPYT S.A. no es dueña de este proyecto, se encarga de comercializar y comisiona por las ventas de este.

El conjunto Vallemoso II cuenta con 262 viviendas de 94, 82 y 54 metros, está ubicado en Conocoto en el sector de santa Mónica, actualmente contamos con casas de 54 y 82 metros disponibles para la venta de US\$ 51.500 y US\$ 76.000 respectivamente, las viviendas construidas son 15 viviendas de 54 metros cuadrados, 30 viviendas de 82 metros cuadrados.

Las casas de 54 metros cuadrados cuentan con sala comedor, cocina con muebles altos y bajos, mesones en granito, baño social con cerámica y grifería Edesa, en la segunda planta cuenta con dos dormitorios con piso flotante y un baño compartido con cerámica piso techo.

Las casas de 82 metros cuadrados cuentan con sala comedor, sala de estar, cocina en estilo americano muebles altos y bajos mesones en granito en la segunda planta cuenta con dos dormitorios que comparten un baño con cerámica piso techo y grifería Edesa adicional cuenta con un dormitorio máster con baño privado de las mismas características.

Los flujos que se esperan recibir por las comisiones de las ventas de las casas del proyecto antes mencionado se resumen a continuación:

	Valor Venta	Comisión	%	N. Viviendas
Valor casas 54 metros	11.000	3%	3%	1.225.00
Valor casas 82 metros	7.600	3%	3%	1.225.00
Costo Montaje	3.000			0

INGRESOS	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023
Comisión Casas	\$ 35.500.00	\$ 52.900.00	\$ 64.800.00	\$ 64.800.00	\$ 71.000.00
Comisión Membresías	\$ 2.000.00	\$ 15.400.00	\$ 19.200.00	\$ 20.800.00	\$ 22.800.00
TOTAL INGRESOS	\$ 37.500.00	\$ 68.300.00	\$ 84.000.00	\$ 85.600.00	\$ 93.800.00
GASTOS					
SUPLIDOS	\$ 2.400.00	\$ 2.400.00	\$ 2.400.00	\$ 2.400.00	\$ 2.400.00
PUBLICIDAD	\$ 3.600.00	\$ 11.500.00	\$ 14.250.00	\$ 15.040.00	\$ 15.600.00
COMISION VENDEDOR	\$ 300.00	\$ 2.000.00	\$ 2.500.00	\$ 2.500.00	\$ 2.500.00
TOTAL GASTOS	\$ 6.300.00	\$ 15.900.00	\$ 19.150.00	\$ 20.940.00	\$ 20.500.00

INGRESOS BRUTOS	\$ 38.955.00	\$ 56.900.00	\$ 84.444.00	\$ 76.826.00	\$ 84.132.00
UTILIDAD TRABAJORES 10%	\$ 2.766.75	\$ 7.141.45	\$ 9.723.84	\$ 11.525.45	\$ 12.626.60
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	\$ 35.888.25	\$ 49.758.55	\$ 74.720.16	\$ 65.300.55	\$ 71.505.40
IMPUESTOS ANTE 20%	\$ 3.588.81	\$ 9.951.71	\$ 14.944.03	\$ 13.060.11	\$ 14.301.08
TOTAL UTILIDAD	\$ 32.299.44	\$ 39.806.84	\$ 59.776.13	\$ 52.240.44	\$ 57.204.32
RESERVA LEGAL	\$ 1.109.80	\$ 3.310.40	\$ 4.130.33	\$ 4.898.30	\$ 5.367.24
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 16.709.64	\$ 36.496.44	\$ 55.645.80	\$ 47.342.14	\$ 51.837.08
INYECCION CAPITAL SOCIOS	\$ 3.000.00	\$ 8.000.00	\$ 10.000.00	\$ 13.000.00	\$ 15.000.00

PERDIDA 2018 \$ 220.875.88

AMORTIZACION PERDIDA EN AÑOS \$215,264.76 \$178,886.26 \$205,688.46 \$ 73,758.38 \$ 60,653.42

MARCLUB S.A.

Este Club se encuentra ubicado en Punta Blanca provincia de Santa Elena en la entrada 5 por la ruta del spondylus y cuenta con las siguientes instalaciones piscinas, toboganes, 2 restaurantes, 3 jacuzzis, sala de televisión, bar, canchas múltiples, karaoke.

PROMOTORAPYT S.A. (Promotora PYT), es la encargada de comercializar una membresía ejecutiva a un costo de US\$ 4.500 y Promotora PYT recibirá una comisión de US\$ 2.000 más Iva, esta membresía la podemos financiar con crédito directo con una entrada de US\$ 450 y 24 cuotas de US\$ 216, por tal motivo si vendemos 6 membresías mensuales se incrementará mes a mes la comisión y las cuotas mensuales.

Adicional es importante mencionar que tenemos varios socios estratégicos que nos ayudan con la publicidad y recibirán un valor correspondiente al 32,5% del total de la comisión por membresía cerrada.

APORTES DE ACCIONISTAS

Los socios aportaran al capital con un cheque al final de cada periodo para cumplir con lo establecido en el flujo para cubrir la pérdida. Cuyo valor será de US\$ 51.000 distribuidos de acuerdo como se muestra en el estado de ingresos y gastos proyectado.

13. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 12 de septiembre de 2019; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

15. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

16. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGO

16.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

16.1.1 Riesgos propios y específicos

Riesgo de tipo de cambio

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

16.1.2 Riesgo sistemático de mercado

Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores. En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al periodo contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.
